



TILINPÄÄTÖSMALLI

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Tässä tilinpäätösmallissa

- on esitetty mikrokokoisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tase-erittelyt sekä liitetietositteet
- on sovellettu uudistettua kirjanpitolakia sekä pien- ja mikroyrityksiä koskevaa tilinpäätösasetusta
- ohjeita ja huomioita on esitetty sinisissä tekstilaatikoissa

Uudistettua kirjanpitolakia sovelletaan ensimmäisen kerran tilikaudella, joka alkaa 1.1.2016 tai sen jälkeen. Uudistettua kirjanpitolakia saadaan kuitenkin soveltaa tilinpäätöksiin, jotka laaditaan lain voimaantulon jälkeen.

Katso tilinpäätösmallin käyttöehdot osoitteesta www.tilintarkastus.fi/copyright

Tilinpäätösmallin päivitetty versio julkaistaan osoitteessa www.tilintarkastus.fi.

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätös

1.1.2016 - 31.12.2016

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2026 asti

Osoite Mallitie 4
00001 Kotikaupunki

Y-tunnus 1234567-8
Kotipaikka Kotikaupunki

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

| Sisälllys | Sivu |
|---|------|
| ▶ Sisällysluettelo | 1 |
| ▶ Tase | 2 |
| ▶ Tuloslaskelma | 3 |
| ▶ Liitetiedot | 5 |
| ▶ Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista | 9 |
| ▶ Tositteiden lajit ja säilytystapa | 9 |
| ▶ Tilinpäätöksen allekirjoitukset | 10 |
| ▶ Liitteenä toimintakertomus | |

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2026 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemateriaali on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2022 asti (KPL 2:10.2 §).

Uudistetun kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksen sivuja tai aukeamia ei enää vaadita numeroitavaksi. Suosittelemme kuitenkin sivunumerointia ja sisällysluetteloita, sillä ne selkeyttävät tilinpäätöksen rakennetta.

Tieto vähimmäissäilytysajasta päivämäärineen on suositeltavaa esittää suoraan tilinpäätöksen kannessa, josta se on myöhemmin vuosina aineistoa järjestettäessä helposti havaittavissa.

Osoite Mallitie 4
00001 Kotikaupunki

Y-tunnus 1234567-8
Kotipaikka Kotikaupunki

| Tase | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| | € | € |
| VASTAAVAA | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 132 066,67 | 0,00 |
| Aineelliset hyödykkeet | 2 249 694,05 | 2 336 553,20 |
| Sijoitukset | 840,95 | 840,95 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | |
| Saamiset | 782,00 | 30,00 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 35 860,55 | 77 743,85 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 2 419 244,22 | 2 415 168,00 |
| VASTATTAVAA | | |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 168 187,92 | 168 187,92 |
| Rakennusrahasto | 2 099 040,48 | 2 099 040,48 |
| Muut rahastot | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 5 000,00 | 5 000,00 |
| Lainanlyhennysrahasto | 24 000,00 | 0,00 |
| Perusparannusrahasto | 12 000,00 | 0,00 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | -762,40 | 5,00 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 280,32 | -767,40 |
| | 2 307 746,32 | 2 271 466,00 |
| TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ | | |
| Asuinalovaraukset | 0,00 | 138 000,00 |
| VIERAS PÄÄOMA | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 90 000,00 | 0,00 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 21 497,90 | 5 702,00 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 2 419 244,22 | 2 415 168,00 |

Taseen vastaavaa-puolella tulee PMA 4:2 §:n mukaan esittää pysyvissä vastaavissa aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset; vaihtuvissa vastaavissa vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset.

Taseen vastattavaa-puolella tulee PMA 4:2 §:n mukaan esittää oma pääoma eriteltynä niihin eriin, jotka on säädetty omaan pääoman kuuluviksi kyseistä yhtiömuotoa koskevassa laissa, sekä edellisten tilikausien voitto (tappio) ja tilikauden voitto (tappio).

Vastattavaa-puolella tulee lisäksi esittää tilinpäätössiirtojen kertymä, pakolliset varaukset sekä vieras pääoma eriteltynä pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Kustakin taseen erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edeltävältä tilikaudelta (KPL 3:1.2 § / PMA 1:1.2 §). Tämä vertailutieto esitetään yleisen tavan mukaisesti oikeanpuoleisessa sarakkeessa.

Jos yksittäisen nimikkeen kohdalle ei tule lukua tilikaudelta ja edeltävältä tilikaudelta, se on jätettävä pois eli ns. "nollarivejä" ei selkeyden vuoksi tule esittää (PMA 4:3 / PMA 2:8.2 §).

Mikroyritys saa halutessaan täydentää tasetta välisummilla ja uusilla erillä, mikäli se ei vaaranna KPL 3:2 §:n edellyttämää oikeaa ja riittävää kuvaa (PMA 4:3 / PMA 2:6 §). Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöstietoja koskevassa asetuksessa ei siis edellytetä välisummien esittämistä.

Tase on laadittava kaavoja yksityiskohtaisempana, jos se on tarpeen tase-erien selventämiseksi (PMA 4:3 § / PMA 2:6 §).

Tässä mallissa tase on esitetty käyttäen hyväksi kaikki PMA 4:2 §:n mikroyritysten taseen laatimiselle asettamat helpotukset.

Tuloslaskelma1.1. - 31.12.2016
€1.1. - 31.12.2015
€**Kiinteistön tuotot****Vastikkeet**

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Hoitovastikkeet | 223 275,00 | 179 400,00 |
| Hankeosuussuoritukset | 12 000,00 | 0,00 |
| Kulutusperusteiset vastikkeet | 23 718,00 | 19 754,00 |
| ./ Rahastoidut vastikkeet | -12 000,00 | 0,00 |
| Vastikkeet yhteensä | 246 993,00 | 199 154,00 |
| Vuokrat | 5 900,00 | 5 800,00 |
| Käyttökorvaukset | 3 600,00 | 3 780,00 |
| Muut kiinteistön tuotot | 16,00 | 80,00 |
| Kiinteistön tuotot yhteensä | 256 509,00 | 208 814,00 |

Luottotappiot ja oikaisuerät

| | | |
|---------------------------------------|-------|------|
| Luottotappiot | -8,00 | 0,00 |
| Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä | -8,00 | 0,00 |

Kiinteistön hoitokulut

| | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Henkilöstökulut | -1 770,00 | -920,00 |
| Hallinto | -17 233,10 | -16 485,45 |
| Käyttö ja huolto | -19 203,30 | -18 029,00 |
| Ulkoalueiden hoito | -1 614,00 | -1 586,13 |
| Siivous | -208,23 | -50,00 |
| Lämmitys | -38 803,00 | -39 287,02 |
| Vesi ja jätevesi | -20 592,00 | -18 292,60 |
| Sähkö ja kaasu | -6 588,00 | -7 109,35 |
| Jätehuolto | -5 920,30 | -6 385,67 |
| Vahinkovakuutukset | -3 448,25 | -2 504,08 |
| Vuokrat | -10 620,53 | -10 552,86 |
| Kiinteistövero | -500,00 | -500,00 |
| Korjaukset | -312 220,20 | -37 923,12 |
| ./ Aktivoinnit taseeseen | 141 500,00 | 0,00 |
| Muut hoitokulut | -432,00 | 0,00 |
| Kiinteistön hoitokulut yhteensä | -297 652,91 | -159 625,28 |
| HOITOKATE | -41 151,91 | 49 188,72 |

Poistot ja arvonalentumiset

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Rakennuksista ja rakennelmista | -80 434,10 | -43 500,00 |
| Koneista ja kalustosta | -6 425,05 | -5 462,00 |
| Muista pitkävaikutteisista menoista | -9 433,33 | 0,00 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -96 292,48 | -48 962,00 |

Rahoitustuotot ja -kulut

| | | |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| Korkotuotot | 45,00 | 44,00 |
| Muut rahoitustuotot | | |
| Pääomavastikkeet | 13 835,50 | 0,00 |
| ./ Rahastoidut osuudet vastikkeista | -12 000,00 | 0,00 |
| Lainaosuussuoritukset | 12 000,00 | 0,00 |
| ./ Rahastoidut osuudet suorituksista | -12 000,00 | 0,00 |
| Korkokulut | -1 835,50 | -1 032,22 |
| Muut rahoituskulut | -320,29 | -5,90 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -275,29 | -994,12 |

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA

-137 719,68 -767,40

Tilinpäätössiirrot

| | | |
|-----------------------------|------------|------|
| Asuintalovarausten muutos | 138 000,00 | 0,00 |
| Tilinpäätössiirrot yhteensä | 138 000,00 | 0,00 |

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

280,32 **-767,40**

Tuloslaskelma on kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksessä taseen jälkeen (KPL 3.1 §).

Tuloslaskelmamalli on laadittu PMA 2:2 §:n mukaisen kiinteistökaavan mukaan.

Mikroyritys saa halutessaan täydentää tuloslaskelmaa välisummilla ja uusilla erillä, mikäli se ei vaaranna KPL 3:2 §:n edellyttämää oikeaa ja riittävää kuvaa. Tuloslaskelma on laadittava kaavoja yksityiskohtaisempaan, jos se on tarpeen tilikauden tuloksen muodostumiseen vaikuttaneiden tekijöiden selventämiseksi (PMA 4:3 § ja PMA 2:6 §).

Liitetiedot 31.12.2016

Liitetiedoissa annetaan tuloslaskelman ja taseen sisältämiä tietoja täsmentäviä ja täydentäviä tietoja. Liitetiedot on selkeyden vuoksi suositeltavaa esittää samassa järjestyksessä, kuin ne ovat pien- ja mikroyrityksiä koskevassa asetuksessa.

Alla on käsitelty PMA 3 luvun mukaisia asunto-osakeyhtiöihin sovellettuja otsakkeita lakiviitteineen. Luettelon yhteydessä on esimerkkejä asunto-osakeyhtiöiden tavanomaisista liitetiedoista. Erilaisten tilanteiden ja vaihtoehtojen esittämiseksi esimerkit eivät välttämättä kaikilta osin täsmää malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelman ja taseen lukuihin. Malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta poikkeavat liitetietoesimerkit on esitetty kursivoituina.

PMA 1:3 §:n mukaan mikroasunto-osakeyhtiön tilinpäätös täyttää oikean ja riittävän kuvan vaatimuksen, mikäli tilinpäätöksessä esitetään kaikki pien- ja mikroyritysten tilinpäätösasetuksessa ja asunto-osakeyhtiölaissa säädetty tilinpäätös- ja toimintakertomustiedot (suojasatamasäännös).

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa noudatetusta säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)

PMA 1:1.5 §:n mukaan tilinpäätöksessä on annettava tieto, mikäli tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksiä koskevan asetuksen mukaisesti. KILA:n lausunnon 1950/2016 mukaan tilinpäätöksestä on ilmentävä, onko sen laatimisessa noudatettu mikro- vai pienyrityssäännöstöä. Tieto asetuksen noudattamisesta on loogista esittää esimerkiksi tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden yhteydessä, mutta se voidaan esittää myös esimerkiksi tilinpäätöksen kansisivulla.

Esim: Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

1.-2. Arvostusperiaatteet ja menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja menetelmät, mikäli:

- 1) vaihto-omaisuuden käyttöjärjestys on jokin muu kuin FIFO;
- 2) aineettoman oikeuden poistoaika poikkeaa 10 vuodesta;
- 3) kehittämismenoja, liikearvoa tai muita pitkävaikutteisia menoja on aktivoitu;

Esim: Aineettomiin hyödykkeisiin aktivoitu vuokratontilla sijaitsevan kiinteistön pihakivetyks on arvostettu hankintamenuon, joka poistetaan 15 vuodessa. Poistoaajassa on huomioitu tontin vuokrasopimuksen päättymispäivä 31.12.2031.

- 4) pitkän valmistusajan vaativa suorite kirjataan tuotoksi valmistusasteen perusteella;
- 5) rahoitusvälineet tai sijoituskiinteistöt on merkitty markkinahintaa korkeampaan käypään arvoon;
- 6) ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset on muutettu Suomen rahaksi käyttäen jotain muuta kuin tilinpäätöspäivän kurssia.

3. Pysyvien vastaavien hyödykkeistä arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät, mikäli:

- 1) hankintamenuon on luettu hankinnasta tai valmistuksesta johtuvia välillisiä menoja tai korkomenoja;
- 2) koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden suunnitelmapoistot eroavat verotuksessa hyväksytyistä enimmäispoistoista;

Esim: Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella koneista ja kalustosta on tehty 25 % menojäännöspoisto. Rakennuksista ja rakennelmista on tehty 3,47 % menojäännöspoisto.

- 3) hyödykkeisiin on kirjattu arvonorotuksia;
- 4) saatuja avustuksia ei ole vähennetty hankintamenoista vaan käsitelty siirtovelkana;
- 5) vähäarvoisten hyödykkeiden sekä hyödykkeiden, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on enintään kolme vuotta, hankintamenoja on aktivoitu taseeseen;
- 6) rahoitusleasing-sopimuksella hankittu omaisuus on merkitty taseeseen

4. Mikäli tilinpäätös on laadittu noudattaen kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, liitetieto kyseisen tilinpäätössäännösten noudattamisesta.

Poikkeukselliset erät (PMA 3:2 §)

Poikkeuksellisten olennaisten tuotto- ja kuluerien määrä ja sisältö.

Esim: Korjauskulut sisältävät 150 000 euroa kreosiitin kapseloinnista aiheutuneita menoja.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat (PMA 3:3 §)

Tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista, jotka eivät muuten ilmene tilinpäätöksestä sekä arvio tällaisten tapahtumien taloudellisesta merkityksestä.

Esim A: Tilikauden päättymisen jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista neuvotellaan urakoitsijan kanssa.

Esim B: Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuussa 2017 allekirjoitettiin Julkisivremontti Oy:n kanssa sopimus julkisivremonnista, joka toteutetaan vuoden 2017 aikana. Urakan hinta on noin 4 miljoonaa euroa.

Esim C: Alkaneella tilikaudella yhtiötä vastaan on nostettu kanne liittyen tilikaudella 2015 tapahtuneeseen liukastumiseen taloyhtiön pihassa. Yhtiöltä vaaditaan vahingonkorvauksena 35 000 euroa. Johdon arvion mukaan kanne on perusteeton, eikä siitä ole kirjattu tilinpäätökseen varausta. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä kanteen käsittely käräjäoikeudessa ei ole vielä alkanut.

Arvonorotusrahasa (PMA 3:4 §)

1. Jos pysyviin vastaaviin kuuluvaan hyödykkeeseen on kirjattu arvonorotus, liitetietona on esitettävä:

- 1) arvonorotusrahasa muutokset tilikauden aikana;
- 2) selvitys arvonorotusrahasa muutoksiin liittyvistä verovaikutuksista; sekä
- 3) arvonorotuksen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo ennen arvonorotusta.

Pitkäaikaiset lainat (PMA 3:6 §)

Yhteenlaskettu määrä pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Esim: Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 26 000 euroa velkoja, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut (PMA 3:7 §)**1. Liitetietona on esitettävä:**

1) esineoikeudelliset vakuudet, jotka asunto-osakeyhtiö on antanut omaisuudestaan, eriteltyinä käteispanttien, ajoneuvokiinnitysten, yrityskiinnitysten, kiinteistökiinnitysten ja muun mahdollisen esinevakuuslajin (vakuuslaji tulee esittää) mukaisiin määriin.

| <i>Esim:</i> Vakuuslaji | Euroa | Kenen puolesta |
|-------------------------|------------|----------------|
| Kiinteistökiinnitykset | 106 000,00 | omasta |

2. momentin mukaan edellä mainituista esineoikeudellisista vakuuksista on eriteltävä ne, jotka mikroyritys on antanut sen kanssa samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta ja osakkuusyrittensä puolesta.

3. momentin mukaan vakuus ilmoitetaan enintään sen velan tai muun sitoumuksen määräisenä, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos vakuuden arvo on velkaa tai sitoumusta pienempi, vakuus esitetään pienemmän arvon mukaan.

2) taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä

Esim: Taseen ulkopuolisten taloudellisten sitoumusten yhteismäärä on 4,2 miljoonaa euroa.

3) tiedot taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta, jos järjestelyistä aiheutuvat riskit ja hyödyt ovat olennaisia ja jos niitä koskeva tieto on välttämätön taloudellisen aseman arvioimista varten

Esim: Edellä esitettyyn taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärään sisältyy

- tilikaudella 2016 solmittu urakkasopimus julkisivuremontista
- pysäköintipaikkojen rakentamisvastuu
- arvonlisäveron palautusvastuu vuonna 2010 tehdystä kiinteistöinvestoinnista

Liitetiedossa ei tarvitse esittää järjestelyn vaikutuksia yritykseen (esimerkiksi euromääräisiä vastuita), vaan siinä kuvataan järjestelyn luonnetta ja tarkoitusta. Esimerkkejä taseen ulkopuolisista järjestelyistä ovat muun muassa sopimusperusteiset velvoitteet kuten leasing-järjestelyt, urakkasopimukset, rakentamisvastuut ja arvonlisäveron palautusvastuu kiinteistöinvestoinneista.

4) eläkevastuu, jota ei ole siirretty vakuutuslaitoksen kannettavaksi

PMA:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kohdalla tarkoitetaan eläkevastuuta, jota ei ole siirretty eläkelaitoksen hoidettavaksi, vaan kirjanpitovelvollinen vastaa siitä itse.

Tiedot emoyrityksestä (PMA 3:8 §)

Emoyrityksen nimi ja kotipaikka siitä konsernitilinpäätöksen kohteena olevasta konsernista, johon yritys välittömimmin kuuluu.

Lainat isännöitsijälle ja hallitukselle sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset (PMA 3:9 §)

Isännöitsijästä, hallituksen jäsenistä ja varajäsenistä sekä vastaaviin toimielimiin kuuluvista henkilöistä on ilmoitettava toimielinkohtaisena liitetietona:

- 1) heille myönnettyjen rahalainojen yhteenlaskettu määrä samoin kuin määrän vähennys ja lisäys tilikauden aikana, sekä lainojen pääasialliset korko- ja muut ehdot;
- 2) heitä koskevien vakuuksien ja vastuusitoumusten yhteenlaskettu määrä ja pääasiallinen sisältö;
- 3) eläkesitoumukset näistä tehtävistä.

Liiketoimet intressitahojen kanssa (PMA 3:10 §)

1. Tiedot yrityksen ja tämän intressitahoihin kuuluvien välisistä olennaisista liiketoimista, joita ei ole toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin.

3. Intressitahoon liittyvästä toimesta esitettäviin tietoihin tulee sisältyä:

- 1) kuvaus liiketoimesta;
- 2) liiketoimen arvo;
- 3) intressisuhteen luonne; sekä
- 4) muut yrityksen taloudellisen aseman arvioimisen kannalta välttämättömät tiedot liiketoimesta

Esim A: Yhtiö on tehnyt sopimuksen tilikaudella 2017 toteutettavasta julkisivuremontin suunnittelusta hallituksen jäsenen Tatu Tappuraisen yrityksen Tmi Tappuraisen kanssa. Sopimuksen perusteella Tmi Tappuraiselle maksetaan suunnittelusta 100.000 euroa (sis. alv) sekä provisio julkisivuremontin budjetoiduista kustannuksista saaduista säästöistä.

Esim B: Yhtiö on tilannut siivous- ja kunnossapitopalvelut hallituksen puheenjohtaja Turo Tappuraisen yritykseltä Tmi Sikupipalta. Siivous- ja kunnossapitopalvelun kuukausihinta on 1.400 euroa (sis. alv) ja se maksetaan kuukausittain ennakoon.

6. Tavanomaisin ehdoin toteutetuista olennaisista toimista intressitahojen kanssa ilmoitetaan niiden osapuolet ja toimien arvot, jos ne ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

Pien- ja mikroyritysten tilinpäätöstietoja koskevan asetuksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan intressitahojen kanssa tehtävät olennaiset liiketoimet tulee esittää liitetiedoissa, vaikka tällaisilla transaktioilla olisikin positiivinen vaikutus kirjanpitovelvollisen tuloksen muodostumiselle.

2. momentin mukaan tietoja yksittäisistä liiketoimista voidaan yhdistellä lajeittain paitsi silloin kun tietojen erillistä esittämistä voidaan pitää välttämättömänä arvioitaessa liiketoimen vaikutusta yrityksen taloudelliseen asemaan.

4-5. momentin mukaan intressitahoilla tarkoitetaan tätä pykälää sovellettaessa oikeushenkilöä, joka on yrityksen kanssa määräysvaltasuhteessa tai osakkuusyrittysuhteessa. Lisäksi intressitahoihin luetaan toimitusjohtaja, hallituksen jäsen ja varajäsen sekä edeltäviä kohtia vastaaviin toimielimiin kuuluvat henkilöt kuten isännöitsijä.

Henkilöstö (PMA 3:11 §)

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

Esim: Tilikaudella taloyhtiön palveluksessa oli talonmies, eli yksi henkilö.

Omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset (PMA 3:12 §)

- 1) tilikauden aikana tehtyjen omien osakkeiden tai osakkeita vastaavien oman pääoman ehtoisten osuuksien hankintojen perusteet
- 2) tilikauden aikana hankittujen tai luovutettujen omien osuuksien lukumäärä ja nimellisarvo tai kirjanpidollinen vasta-arvo sekä suhteellinen osuus, jota omat osuudet edustavat merkitystä omasta pääomasta
- 3) vastikkeellisissa hankinnoissa tai luovutuksissa omista osuuksista suoritettu vastike

Esim A: Yhtiö on tilikaudella hankkinut lunastusoikeuden nojalla omia osakkeitaan

| Lukumäärä | Vasta-arvo | Osuus osakepo:sta | Suoritettu maksu/ kpl | Kauppahinta |
|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| 50 | 47,38 | 1,4 % | 2 000 | 100 000 |

tilikaudella hankituista omista osakkeista on maksettu varainsiirtovero 2,0 %

Esim B: Tilikaudella luovutetut omat osakkeet

| Lukumäärä | Vasta-arvo | Osuus osakepo:sta | Suoritettu maksu/ kpl | Kauppahinta |
|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| 111 | 47,38 | 3,1 % | 1 900 | 210 900 |

Esim C: Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

| Lukumäärä | Vasta-arvo | Osuus osakepääomasta |
|-----------|------------|----------------------|
| 111 | 47,38 | 3,1 % |

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

- Esim:**
- Tilinpäätös
 - Tase-erittelyt yhtenä niteenä
 - Vastike- ja vuokrareskontra
 - Tilikartta ja saldoluettelo yhtenä niteenä
 - Pää- ja päiväkirja yhtenä niteenä koko tilikaudelta

Tietojärjestelmä muodostaa osakirjanpidon, jos siitä siirretään tietoja varsinaiseen kirjanpitojärjestelmään yhdistelmänä tai muuna yhteenvetona. Esimerkiksi vastikereskontra, josta laskut tai suoritukset siirretään yhdistelminä pääkirjanpitoon, on osakirjanpito. Osakirjanpito on kirjanpidon osa ja sitä on säilytettävä kuten pääkirjanpitoa.

Tositteiden lajit ja säilytystavat

Esim A:

| Tositelaji | Sarja | Säilytystapa |
|-----------------------|-------|-----------------------------|
| Vastikereskontra | 30 | sähköisesti pdf-tiedostoina |
| Ostolaskut | 40 | paperitositteina |
| Rahaliikennetositteet | 50 | paperitositteina |
| Muistiotositteet | 90 | paperitositteina |
| Liitetietositteet | LT | paperitositteina |

Esim B: Tilikauden ajalla 1.1.2016 - 31.7.2016

| Tositelaji | Sarja | Säilytystapa |
|-----------------------|-------|-----------------------------|
| Vastikereskontra | 30 | sähköisesti pdf-tiedostoina |
| Ostolaskut | 40 | paperitositteina |
| Rahaliikennetositteet | 50 | paperitositteina |
| Muistiotositteet | 90 | paperitositteina |
| Liitetietositteet | LT | paperitositteina |

Tilikauden ajalla 1.8.2016 - 31.12.2016

| | | |
|-----------------------|----|--|
| Myyntilaskut | ML | sähköisesti NetCounter-järjestelmässä |
| Ostolaskut | OL | pdf-tiedostoina tai verkkolaskuina NetCounter-järjestelmässä |
| Rahaliikennetositteet | PT | sähköisesti NetCounter-järjestelmässä |
| Muistiotositteet | MU | sähköisesti NetCounter-järjestelmässä |
| Liitetietositteet | LT | paperitositteina |

Luettelo kirjanpidoista, tositteiden lajeista ja niiden säilytystavoista ei enää uudistetussa kirjanpitoaissa tarvitse kirjoittaa tilinpäätökseen. Uudistetun KPL:n 2:7a §:n mukaan kirjanpitovelvollisella tulee kuitenkin olla tilinpäätöksen perustana olevista kirjanpidoista sekä tositteiden ja muiden kirjanpitoaineistojen lajeista luettelo, josta ilmenee niiden keskinäiset yhteydet ja säilytystavat. Uudistetun KPL:n 2:10.1 §:n mukaan tilinpäätöstä, toimintakertomusta, kirjanpitoja, tililuetteloita sekä luetteloita kirjanpidoista ja aineistoista on kuitenkin säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä niin, että niiden tarkastelu Suomesta käsin on vaikeuksitta mahdollista viranomaiselle ja tilintarkastajalle ilman aiheetonta viivästystä. Tästä syystä luetteloiden sisällyttäminen tilinpäätökseen on suositeltavaa erillään säilytettävän dokumentin sijasta.

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kotikaupunki 20.2.2017

Turo Tuppurainen

hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijätoimisto OLK Oy

Tatu Tappurainen

hallituksen jäsen

Voitto Tappiola

hallituksen jäsen

Ilisa Noitsija

isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä:

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kotikaupungissa 3 .päivänä maalis kuuta 2017**Matti Mallikas**

HT-tilintarkastaja

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Toimintakertomus 1.1.2016 - 31.12.2016

| Sisällys | Sivu |
|--|------|
| ▶ Sisällysluettelo | 1 |
| ▶ Toimintakertomustiedot | 2 |
| ▶ Vastikerahoituslaskelma | 6 |
| ▶ Tiedot talousarvion toteutumisesta | 7 |
| ▶ Hankerahoituslaskelma | 8 |
| ▶ Toimintakertomuksen allekirjoitukset | 9 |

Seuraavassa on tavanomaisia esimerkkejä asunto-osakeyhtiön toimintakertomustiedoista. Erilaisten tilanteiden ja vaihtoehtojen esittämiseksi esimerkit eivät välttämättä kaikilta osin täsmää malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelman ja taseen lukuihin. Malliasunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta poikkeavat toimintakertomusesimerkit on esitetty kursivoituina.

Vaikka asunto-osakeyhtiö olisikin PMA 1:1.3 §:n nojalla vapautettu kirjanpitolain mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta, se pitää asunto-osakeyhtiölain (10:5 §) mukaan aina laatia.

Toimintakertomus

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Vakiintuneen käytännön mukaan toimintakertomuksessa esitetään perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet, hankelaskelmat, mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit.

1. Perustietoja

| | | | | |
|----------------------|--------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <i>Esim:</i> Osoite: | Mallitie 4, 00001 Kotikaupunki | | | |
| Y-Tunnus: | 1234567-8, merkitty 31.12.1963 | | | |
| Kiinteistötunnus: | 111-2-333-2 | | | |
| Valmistunut: | Vuonna 1963 | | | |
| Tontti: | Vuokralla | 1050 | m ² | |
| Asukashuoneistoja: | 61 | kpl, | 4875 | m ² , |
| Autotalleja: | 5 | kpl, | 90 | m ² , |
| Osakkeita: | 3550 | kpl | | |
| Kuutiutilavuus: | 25591 | m ³ | | |

2. Yhtiökokoukset

Esim: Yhtiössä järjestetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti vuosittain yksi varsinainen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2016. Kokouksessa oli edustettuna 2950 osaketta ja ääntä yhtiön 3550 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat. Lisäksi hallitukselle annettiin valtuudet kerätä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta, tai jättää kaksi hoitovastiketta perimättä. Päätettiin myös perusparannusrahaston kartuttamisesta enintään osakkailta vastaanotetuilla hankeosuussuorituksilla ja lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään lainanlyhennyksiin käytetyillä osakkailta vastaanotetuilla pääomavastikkeilla ja lainaosuussuorituksilla.

Tilikaudella pidettiin myös ylimääräinen yhtiökokous 18.6.2016, jossa käsiteltiin maksullista osakeantia, josta tarkemmat tiedot on ilmoitettu toimintakertomuksen kohdassa "Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot".

3. Hallinto

| | | |
|---------------------------|--|---------------------------------|
| <i>Esim:</i> 1) Hallitus: | 15.4.2016 saakka | 15.4.2016 alkaen |
| | Voitto Tappiola puheenjohtaja | Turo Tuppurainen, puheenjohtaja |
| | Turo Tuppurainen | Tatu Tappurainen |
| | Tatu Tappurainen | Voitto Tappiola |
| | Hallitus kokoontui tilikauden aikana 12 kertaa. | |
| 2) Tilintarkastaja: | HT Matti Mallikas | |
| Varatilintarkastaja: | HT Mikko Mallikas | |
| 3) Isännöitsijä: | Isännöitsijätoimisto OLK Oy, päävastuullisena isännöitsijänä lisa Noitsija Puh. 12 3456 789 | |
| 4) Kiinteistöhuolto: | Siivous- ja kunnossapitopalvelu Tmi Sikupipa | |

4. Omistusvaihdokset ja taloyhtiön asukasmäärä

Esim: Tilikauden aikana osakeluetteloon on tehty seuraavat omistusvaihdokset:

F 14 Osakkeet 2315-2490
B 19 Osakkeet 1490-1565

Keskimääräinen asukasmäärä:

2016 119
2015 118

5. Kulutustiedot

| <i>Esim:</i> | Lämmitysenergia MWh | Kiinteistö sähkö MWh | Vedenkulutus m ³ | I/hlö/vrk |
|--------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|
| 2016 | 731,25 | 104,92 | 8200 | 200 |
| 2015 | 706,88 | 103,64 | 8100 | 195 |
| 2014 | 682,50 | 102,36 | 8200 | 200 |
| 2013 | 585,00 | 101,08 | 8200 | 200 |
| 2012 | 536,25 | 99,80 | 6150 | 150 |
| 2011 | 760,50 | 105,18 | 6150 | 150 |

6. Lainat

| <i>Esim:</i> | Pääoma 1.1. | Pääoma 31.12. | |
|--|-------------|---------------|----------------------|
| Pääomavastikelaina 1 | 0 euroa | 106 000 euroa | Oolannin osuuspankki |
| Lainan korko on 0,841 % (12 kk euribor). | | | |

7. Vastiketiedot

| <i>Esim:</i> | 01-05 /2016 | 06-12 /2016 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1) Hoitovastike: | 3,70 €/m ² /kk | 3,90 €/m ² /kk |
| 2) Rahoitusvastike: | Ensimmäinen erä 06/2016 | 0,67 €/osake/kk |
| 3) Vesimaksu: | 15,00 €/henkilö/kk | 18,00 €/henkilö/kk |

8. Vakuutus

Esim: Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Mallivakuutuksessa.

9. Tehdyt kunnossapito- ja uudistustoimet

Esim A: Yhtiössä toteutettiin peltikaton uusimisurakka 1996 ja sadevesiohjausten korjaaminen ja salaojien tarkastus sekä osittainen uusiminen vuonna 2002. Tämän jälkeen ei ole toteutettu suuria korjauksia. Tilikauden aikana pihan paikoitusalue kivetettiin. Hankkeen kustannukset olivat 142 000 euroa. Urakoitsijana oli Gatarityöt Oy.

Esim B: Yhtiössä toteutetut korjaukset:
1996 peltikatteen uusiminen
2002 sadevesiohjausten korjaaminen, salaojien tarkastaminen ja osittainen uusiminen
2016 pihan paikoitusalueen kivetys

10. Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Esim A: Tilikauden aikana yhtiö on saanut Kotikaupungin rakennusvalvonnalta päätöksen, jonka mukaisesti pysäköintipaikkojen rakentamisveloitteen määräaika jatketaan 10 vuodelle.

Esim B: Joulukuussa 2016 allekirjoitettiin sopimus Julkisivuremontti Oy:n kanssa keväällä 2017 aloitettavasta julkisivuremontista. Julkisivuremontin kustannusarvio on 4 miljoonaa euroa.

11. Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Esim A: Tilikauden päättymisen jälkeen paikoitusalueella huomattiin useita irronneita kiviä. Takuuasioista neuvotellaan urakoitsijan kanssa.

Esim B: Tammikuussa 2017 allekirjoitettiin sopimus keväällä 2017 aloitettavasta julkisivuremontista Julkisivuremontti Oy:n kanssa. Julkisivuremontin kustannusarvio on 4 miljoonaa euroa.

Esim C: Alkaneella tilikaudella yhtiötä vastaan on nostettu kanne liittyen tilikaudella 2015 tapahtuneeseen liukastumiseen taloyhtiön pihassa. Yhtiöltä vaaditaan vahingonkorvauksena 35 000 euroa. Johdon arvion mukaan kanne on perusteeton, eikä siitä ole kirjattu tilinpäätökseen varausta. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä kanteen käsittely käräjäoikeudessa ei ole vielä alkanut.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Esim: Taloyhtiö on solminut sopimuksen julkisivuremontin toteutuksesta tilikauden 2017 aikana. Rakennus on rakennettu vuonna 1963 ja vesi- ja viemäriverkoston teknisenä ikänä pidetään 50 vuotta. Yhtiössä toteutetaan tilikaudella 2018 LVIS-hankesuunnittelu, jonka perusteella aloitetaan putkiremontti 2018-2019. Asunto-osakeyhtiön hallitus on tehnyt yhtiökokouksessa esitettävän erillisen kunnossapitotarvesuunnitelman seuraavan viiden vuoden ajaksi.

AsOYL 6:3 §:n mukaan hallituksen on annettava vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys talon kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

AsOYL 10:5 §:n perusteella toimintakertomuksessa tulee antaa tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat.

| Esim: | Nro | kpl | á | Yhteensä | Haltija | Päivä |
|---------------------|------------|------------|-----------|-----------------|------------------------|--------------|
| Kiinteistökiinnitys | 1084-1087 | 4 | 30 000,00 | 120 000,00 | Oolannin osuuspankki | 15.4.1996 |
| Kiinteistökiinnitys | 1955-1958 | 4 | 20 000,00 | 80 000,00 | Yhtiön omassa hallussa | 19.5.2002 |

Pääomalainat

Pääomalainat ovat asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Mikäli pääomalainoja on, tulee niistä ilmoittaa AsOYL 10:5 §:n nojalla pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyjä koskevat tiedot

AsOYL 10:6 §:n mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava, mikäli yhtiöstä on tullut emoyhtiö, tai se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa tai yhtiö on jakautunut. Lisäksi toimintakertomuksessa on annettava selostus mm. osakeantia koskevien päätösten pääasiallisesta sisällöstä ja optio-oikeuksia koskevien päätösten pääasiallisesta sisällöstä.

Esim A: Ylimääräisen yhtiökokouksen 7.10.2016 päätöksen mukaisesti tilikaudella järjestettiin maksullinen osakeanti, jossa liikkeelle laskettiin yhtiön kattohuoneiston F22 hallintaan oikeuttavat uudet osakkeet (111 osaketta). Osakkeiden merkintähinta oli 1 900 euroa / osake. Merkintähinnan määrittäminen perustettiin kiinteistönvälittäjän arvioimaa markkinahintaa.

Esim B: Ylimääräisen yhtiökokouksen 8.5.2016 päätöksen mukaisesti tilikaudella järjestettiin maksuton osakeanti, jossa liikkeelle laskettiin autotalliin H1-H10 hallintaan oikeuttavat uudet osakkeet (à 10 osaketta), jotka kaikki merkittiin. Osakeannissa osakkeenomistajilla oli etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään oli yhtiön osakkeita.

Esim C: Ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallitukselle on annettu valtuutus maksullisen suunnatun osakeannin järjestämisestä entisen talonmiehen asunnon B7 myymiseksi (41 osaketta). Merkintähinnan määrittäisperusteena on kiinteistönvälittäjän arvioima markkinahinta.

Tiedot omista osakkeista

AsOYL 10:7 §:n mukaan toimintakertomuksessa on ilmoitettava asunto-osakeyhtiön hallussa ja panttina olevien osakkeiden kokonaismäärät, suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä sekä huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat. Lisäksi tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat osakkeet ja niiden luovuttaminen tulee ilmoittaa toimintakertomuksessa. Osakkeista tulee ilmoittaa miten ne ovat tulleet tai miten ne on luovutettu, niiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista sekä maksettu vastike.

Jos osakkeita on tullut tai niitä on luovutettu lähipiirille, tulee lähipiiriin kuuluva mainita nimeltä toimintakertomuksessa. Hallussa ja panttina olevat osakkeet ilmoitetaan erikseen.

Esim A: Yhtiö on tilikauden aikana lunastusoikeuden nojalla hankkinut osakkeet 1-50 (50 kpl) jotka oikeuttavat huoneiston A1 hallintaan. Hankitut osakkeet edustavat 1,4 % yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeista maksettu kauppahinta oli 100 000 euroa, jonka lisäksi on maksettu 2 % varainsiirtovero.

Esim B: Yhtiön hallussa on aikaisemmillä tilikausilla hankitut osakkeet 123-233 (111 kpl), jotka oikeuttavat huoneiston A3 (kerhohuone) hallintaan. Hankitut osakkeet edustavat 3,1% yhtiön kaikista osakkeista.

Selvitys varojen riittävydestä

Toimintakertomuksessa on annettava selvitys, jos yhtiön oma pääoma on negatiivinen. (AsOYL 22:23 §) Käytännössä selvitys tarkoittaa laskelmaa oman pääoman riittävydestä asianmukaisine selvityksineen esimerkiksi yhtiön omaisuuden arvostamisesta.

Esim: Laskelma oman pääoman riittävydestä

| | | |
|---|---|-----------|
| Oma pääoma 31.12.2016 | - | 15 445,45 |
| Poistoero | | |
| Pääomalaina (AsOYL 16 luku) | | |
| Asuintalovaraus | | |
| Rakennuksen kirjanpitoarvon ja käyvän arvon erotus *) | | 50 000,00 |
| Yhteensä | | 34 554,55 |

*)Rakennuksen käypä arvo on määritelty kahdelta kiinteistönvälittäjältä saatujen kirjallisten arvioiden perusteella, joiden keskiarvosta on varovaisuuden periaatteella huomioitu 80 %.

Käyvän arvon määrittelyssä tulee noudattaa varovaisuutta joka tarkoittaa, että oman pääoman lisäyksen on perustuttava ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioon, jollei hallitus muutoin voi osoittaa lisäyksen perusteltavuutta luotettavalla tavalla. Luotettavana perusteluna voisi pitää esimerkiksi kuluvalla tai sitä edeltävällä tilikaudella asianomaisen yhtiön vastaavien huoneistojen osakkeilla toteutuneiden kauppohenkilöiden neliöhintatietoja riittävä varmuusmarginaali huomioiden.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

Esim: Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 280,32 euroa siirretään vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vaikka asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen tai varojen jakamiseen osakkeenomistajille, tulee toimintakertomuksessa tehdä esitys yhtiön taseen osoittamaa voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisen muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN****HOITOTUOTOT**

| | |
|-------------------------------|------------|
| Hoitovastikkeet | 223 275,00 |
| Kulutusperusteiset vastikkeet | 23 718,00 |
| Vuokrat | 5 900,00 |
| Käyttökorvaukset | 3 600,00 |
| Muut kiinteistön tuotot | 16,00 |
| Korkotuotot | 45,00 |
| | 256 554,00 |
| Luottotappiot ja oikaisuerät | -8,00 |

HOITOKULUT

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Hoitokulut | -297 652,91 |
| Aktivoidut hankinnat ja korjaukset | -141 500,00 |
| Luottolimitin käytön vähennys | -118 000,00 |
| | <u>-557 152,91</u> |

| | |
|--|------------|
| HANKEOSUUSUORITUKSET | 12 000,00 |
| LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS | 130 000,00 |
| MUUT LAINOJEN NOSTOT | 118 000,00 |
| HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ | -40 606,91 |
| EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ | 72 071,85 |
| SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ | 31 464,94 |

RAHOITUS**PÄÄOMATUOTOT**

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Pääomavastikkeet | 1 835,50 |
| Pääomavastikkeet (rahastoidut) | 12 000,00 |
| Lainaosuussuoritukset (rahastoidut) | 12 000,00 |
| | <u>25 835,50</u> |

PÄÄOMAKULUT

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Korkokulut | -1 835,50 |
| Muut rahoituskulut | -320,29 |
| Lainojen lyhennykset | -12 000,00 |
| Lainaosuuslyhennykset | -12 000,00 |
| | <u>-26 155,79</u> |

| | |
|---|---------|
| PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ | -320,29 |
| EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ | 0,00 |
| SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ | -320,29 |

TARKISTUS KIRJANPITOON

| | |
|----------------------------|-----------|
| Hoitovastikeyli-/alijäämä | 31 464,94 |
| Pääomavastikeyli-/alijäämä | -320,29 |
| Kokonaisjäämä | 31 144,65 |

| | |
|--|------------|
| Rahoitusomaisuus | 36 642,55 |
| - Lyhytaikainen vieras pääoma | -21 497,90 |
| ./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset | 16 000,00 |
| Taseen rahoitusasema | 31 144,65 |
| | 0,00 |

LAINAOSUudet TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ

| | |
|--|----------------|
| PIHAKIVETYSTÄ KOSKEVA LAINA Oolannin osuuspankki | Tilinpäätöspvm |
| PÄÄOMAVASTIKEYLI-/ALIJÄÄMÄ TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ | -320,29 |
| LAINAPÄÄOMA TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ | 106 000,00 |
| LAINARASITUS YHTEENSÄ | 106 320,29 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (osakkeet) | 2 950,00 kpl |
| LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ | 36,04 €/kpl |

Vastikerahoituslaskelma on laadittava, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. (AsOYL 10:5 §). Jos peritään ainoastaan hoitovastiketta, ei vastikerahoituslaskelmaa tarvitse laatia.

TALOUSARVIOVERTAILU

| KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN | TOTEUMA | TALOUSARVIO | ERO | % |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|---------------|
| HOITOTULOT | | | | |
| Aikaisempi hoitoylijäämä | 72 071,85 | 72 071,85 | 0,00 | 0 % |
| Hoitovastikkeet | 223 275,00 | 223 275,00 | 0,00 | 0 % |
| Kulutusperusteiset vastikkeet | 23 718,00 | 22 000,00 | 1 718,00 | 8 % |
| Vuokrat | 5 900,00 | 5 900,00 | 0,00 | 0 % |
| Käyttökorvaukset | 3 600,00 | 3 500,00 | 100,00 | 3 % |
| Muut tulot | 16,00 | 0,00 | 16,00 | 100 % |
| Luottotappiot ja oikaisuerät | -8,00 | 0,00 | -8,00 | -100 % |
| Korkotuotot | 45,00 | 0,00 | 45,00 | 100 % |
| TULOT yhteensä | 328 617,85 | 326 746,85 | 1 871,00 | 1 % |
| HOITOMENOT | | | | |
| Henkilöstömenot | -1 770,00 | -2 000,00 | 230,00 | -12 % |
| Hallinto | -16 733,10 | -21 000,00 | 4 266,90 | -20 % |
| Käyttö ja huolto | -19 203,30 | -20 000,00 | 796,70 | -4 % |
| Ulkoalueiden hoito | -1 614,00 | -2 000,00 | 386,00 | -19 % |
| Siivous | -208,23 | -500,00 | 291,77 | -58 % |
| Lämmitys | -38 803,00 | -40 000,00 | 1 197,00 | -3 % |
| Vesi ja jätevesi | -20 592,00 | -22 000,00 | 1 408,00 | -6 % |
| Sähkö ja kaasut | -6 588,00 | -7 500,00 | 912,00 | -12 % |
| Jätehuolto | -5 920,30 | -6 500,00 | 579,70 | -9 % |
| Vahinkovakuutukset | -3 448,25 | -3 500,00 | 51,75 | -1 % |
| Vuokrat | -10 620,53 | -10 600,00 | -20,53 | 0 % |
| Kiinteistövero | -500,00 | -500,00 | 0,00 | 0 % |
| Korjaukset | -170 720,20 | -148 000,00 | -22 720,20 | 15 % |
| Muut hoitokulut | -432,00 | 0,00 | -432,00 | 100 % |
| MENOT yhteensä | -297 152,91 | -284 100,00 | 9 667,29 | -3 % |
| Rahoitusjäämä talousarviokaudelta | 31 464,94 | 42 646,85 | 11 538,29 | 27 % |
| ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET | | | | |
| TULOT | | | | |
| Hankeosuudet | 12 000,00 | 0,00 | 12000,00 | 100 % |
| Lainannostot | 130 000,00 | 132 000,00 | -2000,00 | -2 % |
| MENOT | | | | |
| Urakkaerät | -120 000,00 | -120 000,00 | 0,00 | 0 % |
| Lisätyöt | -11 500,00 | -2 000,00 | -9500,00 | 475 % |
| Suunnittelu ja valvonta | -10 000,00 | -10 000,00 | 0,00 | 0 % |
| Muut menot | -500,00 | 0,00 | -500,00 | 100 % |
| Hankejäämä | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 % |
| RAHOITUS | | | | |
| TULOT | | | | |
| Pääomavastike | 13 835,50 | 16649,5 | -2814,00 | -17 % |
| Muut tulot | 12 000,00 | 0 | 12000,00 | 100 % |
| MENOT | | | | |
| Lyhennykset | -24 000,00 | -12000 | -12000,00 | 200 % |
| Korot | -1 835,50 | -3000 | 1164,50 | -39 % |
| Muut kulut | -320,29 | -800 | 479,71 | -60 % |
| Pääomajäämä | -320,29 | 849,50 | -1169,79 | -138 % |

Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden

AsOYL 10:5 §:n mukaan toimintakertomuksessa on annettava tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.

Esim: Korjauskulujen talousarvio ylitettiin 22 720 eurolla. Ylityksestä 14 750 euroa johtui suurista vesivuodoista E-rapussa. Huoneiston E3 remonttikustannukset olivat 11 200 euroa, ja huoneiston E2 kustannukset olivat 7 970 euroa. Erillisrahoitetun pihakiveyshankkeen 9 500 euron ylitys aiheutui muun muassa maapohjassa ilmenneiden ongelmien aiheuttamista lisätöistä.

HANKERAHOITUSLASKELMA**Pihakivetytys**

| | Toteuma | Budjetti | Ero |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| HANKEMENOT | | | |
| Urakkasumma | 120 000,00 | 120 000,00 | 0,00 |
| Lisätyöt | 11 500,00 | 2 000,00 | 9 500,00 |
| Suunnittelu, valvonta | 10 000,00 | 10 000,00 | 0,00 |
| Muut menot | 500,00 | 0,00 | 500,00 |
| Hankemenot yhteensä | <u>142 000,00</u> | <u>132 000,00</u> | <u>10 000,00</u> |

HANKERAHOITUS

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Ennakkorahastointi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ennakkovastikkeet | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hankeosuussuoritukset | 12 000,00 | 0,00 | 12 000,00 |
| Tilikauden vastikkeet | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Omaisuuuden myynnit | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Lainojen nostot | 130 000,00 | 132 000,00 | -2 000,00 |
| Muu rahoitus (esim. avustukset) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hankerahoitus yhteensä | <u>142 000,00</u> | <u>132 000,00</u> | <u>10 000,00</u> |

Aktivoinnit

| | | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Koneet ja kalusto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Muut pysyvien vastaavien erät | 141 500,00 | 132 000,00 | 9 500,00 |
| Kulukirjaukset | | | |
| Korjaukset | 500,00 | 0,00 | 500,00 |
| Muut kulukirjaukset | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hankkeen kirjaukset yhteensä | <u>142 000,00</u> | <u>132 000,00</u> | <u>10 000,00</u> |

Merkittävistä korjaushankkeista on suositeltavaa liittää toimintakertomukseen hankerahoituslaskelma, jossa selvitetään yhtiön rakentamis-, uudistus- tai kunnossapitohankkeeseen liittyvät menot ja niiden rahoitus.

Hankerahoituksessa esitetyt lainojen nostot 130 000 euroa on pihakivetyksen rakentamisen aikana nostettu luottolimiitti. Luottolimiitti on muutettu pankkilainaksi kesäkuun alussa, jolloin osakkaat ovat maksaneet lainaosuussuorituksia 12 000 euroa, joten lopullista pankkilainaa on nostettu 118 000 euroa.

Ns. nollarivit olisi suositeltavaa poistaa hankerahoituslaskelmasta, mutta jotta laskelma antaisi paremman kuvan hankerahoituslaskelmaan sisällytettävistä eristä, on nollarivit sisällytetty tähän esimerkiin.

Toimintakertomuksen allekirjoitukset

Kotikaupunki 20.2.2017

Turo Tuppurainen

hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijätoimisto OLK Oy

Iisa Noitsija

Isännöitsijä

Tatu Tappurainen

hallituksen jäsen

Voitto Tappiola

Hallituksen jäsen

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

Tilinpäätöserittelyt tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016

| Sisällys | Sivu |
|---------------------------------|------|
| ▶ Sisällysluettelo | 1 |
| ▶ Tase-erittelyt | 2-4 |
| ▶ Liitteenä liitetietosisitteet | |

Tase-erittelyt on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä, eli 31.12.2026 asti (KPL 3:13.2 § ja 2:10.1 §)

Tilikauden tositteet (ml. liitetietosisitteet) on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöstä varmentamaan on laadittava tase-erittelyt (KPL 3:13 §), joista tarkemmat säännökset annetaan asetuksella erikseen pien- ja mikroyrityksille (KPL 8:6 §).

Pien- ja mikroyrityksiä koskeva tilinpäätösetus ei kuitenkaan sisällä säännöksiä tase-erittelyjen sisällöstä, joten niiden laatiminen on vapaamuotoista. Suositeltavaa on kuitenkin laatia tase-erittelyt kirjanpitoasetuksen mukaisesti, huomioiden kirjanpitolautakunnan yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista, jossa käsitellään erityisesti pysyvien vastaavien tase-erittelyjä. Tase-erittelyt parantavat tilinpäätöksen luotettavuutta ja tarkastettavuutta merkittävästi.

Tase-erittelyjä ei ilmoiteta rekisteröitäväksi, joten ne eivät ole osa julkistettavaa tilinpäätöstä. Usein ne sidotaankin erilliseksi niteeksi.

Kirjanpitoasetuksen mukaisesti tase-erittelyissä on yksityiskohtaisesti ryhmittäin luetteloitava:

1. pysyvät vastaavat
2. vaihtuvat vastaavat
3. vieras pääoma
4. pakolliset varaukset

Eli tase-erittelyissä ei tarvitse esittää oman pääoman tilejä, eikä myöskään vastaavaa- ja vastattavaa puolten loppusummaa. Suosittelemme kuitenkin erittelemään kaikki tilit.

Tase-erittelyt

31.12.2016

VASTAAVAA

Aineettomat hyödykkeet

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

1130 Muut aineettomat hyödykkeet

Alkusaldo

Lisäys Tosite 202 Pihakivetyks

141 500,00

Poisto

-9 433,33

132 066,67

132 066,67

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ

132 066,67**Aineelliset hyödykkeet**

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

1160 Asuin- ja toimistorakennukset

Asuin- ja toimistorakennukset 1.1.2016

2 310 853,00

Tilikauden aikaiset poistot 3,47 %

-80 434,10

Asuin- ja toimistorakennukset 31.12.2016

2 230 418,90

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ

2 230 418,90

KONEET JA KALUSTO

1220 Rakennuksen koneet ja laitteet

Ilmanvaihtolaitteisto 1.1.2016

25 700,20

Tilikauden aikaiset poistot 25 %

-6 425,05

Ilmanvaihtolaitteisto 31.12.2016

19 275,15

KONEET JA LAITTEET YHTEENSÄ

19 275,15

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ

2 249 694,05**Sijoitukset**

SIJOITUKSET

1460 Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Mallitien pysäköinti Oy, osakkeet 25-55

840,95

840,95

840,95

SIJOITUKSET YHTEENSÄ

840,95

Lyhytaikaiset saamiset

SAAMISET KIINTEISTÖN TUOTOISTA

| | | | | |
|----------------------------------|-----------|------|--------|----------------------|
| 1500 Hoitovastikesaamiset | pvm | nro | | |
| Huoneisto F4 | 4.12.2016 | 6412 | 247,40 | |
| Huoneisto F5 | 4.12.2016 | 6512 | 534,60 | <u>782,00</u> |
| MYYNTISAAMISET YHTEENSÄ | | | | 782,00 |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ | | | | <u><u>782,00</u></u> |

Rahat ja pankkisaamiset

PANKKISAAMISET

| | |
|--|-------------------------|
| 1952 Oolannin osuuspankki 204438-87654322 | <u>35 860,55</u> |
| PANKKISAAMISET YHTEENSÄ | 35 860,55 |
| RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ | <u><u>35 860,55</u></u> |

VASTATTAVAA**Oma pääoma**

| | |
|--|----------------------------|
| 2000 Osakepääoma | <u>168 187,92</u> |
| 2005 Rakennusrahasto | <u>2 099 040,48</u> |
| MUUT RAHASTOT | |
| 2009 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | <u>5 000,00</u> |
| 2010 Lainanlyhennysrahasto | |
| Lainanlyhennysrahasto 1.1.2016 | 0,00 |
| Huoneisto B3 lainaosuussuoritus 31.5.2016 | 12 000,00 |
| Pääomavastikkeiden rahastointi | <u>12 000,00</u> |
| Lainanlyhennysrahasto 31.12.2016 | 24 000,00 |
| 2011 Perusparannusrahasto | |
| Perusparannusrahasto 1.1.2016 | 0,00 |
| Huoneisto C1 hankeosuussuoritus 3.1.2016 | <u>12 000,00</u> |
| Perusparannusrahasto 31.12.2016 | 12 000,00 |
| MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ | <u>41 000,00</u> |
| 2023 Edellisten tilikausien voitto (tappio) | <u>-762,40</u> |
| Tilikauden voitto (tappio) | <u>280,32</u> |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | <u><u>2 307 746,32</u></u> |

Tilinpäätössiirtojen kertymä

VEROTUSPERÄISET VARAUKSET

2101 Asuintalovaraus

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Asuintalovaraus 1.1.2016 | 138 000,00 |
| Vähennetty tilikaudella | <u>-138 000,00</u> |
| Asuintalovaraus 31.12.2016 | 0,00 |

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄT YHTEENSÄ 0,00

Pitkäaikainen vieras pääoma

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

2522 Laina Oolannin osuuspankki

| | |
|---------------------------|-----------|
| Laina nro 204438-87654321 | 90 000,00 |
|---------------------------|-----------|

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 90 000,00

Lyhytaikainen vieras pääoma

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

2722 Laina Oolannin osuuspankki

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Lainan 204438-87654321 lyhennykset | 16 000,00 |
|------------------------------------|-----------|

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA YHTEENSÄ 16 000,00

OSTOVELAT

2760 Ostovelat

| | pvm | ls. nro | | |
|---------------------------|------------|---------|----------|-----------------|
| Isännöintitoimisto OLK Oy | 19.12.2016 | 3988 | 1 510,90 | |
| KIPAPIPU Oy | 20.12.2016 | 9233 | 1 229,00 | <u>2 739,90</u> |
| OSTOVELAT YHTEENSÄ | | | | 2 739,90 |

SIIRTOVELAT

2930 Muut vakuutusmaksuvelat

| | | |
|----------------------------|----------|-----------------|
| Om-vahinkovakuutusyhtiö Oy | 2 758,00 | <u>2 758,00</u> |
| SIIRTOVELAT YHTEENSÄ | | 2 758,00 |

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 21 497,90

PMA ei edellytä tase-erittelyiden varmentamista allekirjoituksella. Myös kirjanpitoasetuksen tase-erittelyjen allekirjoitusta koskeva 5:4 § on kumottu. Tase-erittelyjen tarkoituksena on kuitenkin todentaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen oikeellisuutta ja siksi suosittelemme niiden varmentamista laatijan allekirjoituksella aiempaan tapaan (vrt. KPL 2:5.4 §, jonka mukaan kirjanpitovelvollisen itsensä laatima tosite tulee varmentaa asianmukaisesti). Yhtiön edustajan allekirjoitus on suositeltava sen osoittamiseksi, että johto on käynyt tase-erittelyt läpi ja siten vahvistaa siinä esitettyjen tietojen vastaavan johdon käsitystä.

Tase-erittelyt laati 15.2.2017

Pirkko Tili

kirjanpitäjä

Isännöintitoimisto OLK

Tase-erittelyt tarkasti ja hyväksyi

Turo Tuppurainen

puheenjohtaja

As.oy Kotikaupungin Mallitie 4

LIITE: Liitetietosisitteet**Liitetietosisiteluettelo**

| | |
|---|--------|
| | Tosite |
| Muiden pitkävaikutteisten menojen poistot | LT1 |
| Aineellisten hyödykkeiden poistot | LT2 |
| Poikkeukselliset erät | LT3 |
| Pitkäaikaiset lainat | LT4 |
| Annetut vakuudet | LT5 |
| Taseen ulkopuoliset taloudelliset sitoumukset | LT6 |

Muiden pitkävaikutteisten menojen poistot**TOSITE LT1**

| | |
|-------------------|-------------------|
| 1190 Pihakivetyös | |
| Hankintahinta | 141 500,00 |
| 15 v. tasapoisto | - 9 433,33 |
| Loppusaldo | <u>132 066,67</u> |

Aineellisten hyödykkeiden poistot**TOSITE LT2**

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| 1100 Rakennukset ja rakennelmat | |
| Alkusaldo | 2 310 853,00 |
| 3,47 % menojäännöspoisto | - 80 434,10 |
| Loppusaldo | <u>2 230 418,90</u> |
| 1200 Koneet ja kalusto | |
| Alkusaldo | 25 700,20 |
| 25 % menojäännöspoisto | - 6 425,05 |
| Loppusaldo | <u>19 275,15</u> |

Poikkeukselliset erät**TOSITE LT3; Kreosiitin kapselointimenot, liitteenä pääkirjaote**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| 6751 Kreosiitin kapselointi | |
| Suunnittelu | 12 000,00 |
| Valvonta | 3 000,00 |
| Urakointi | <u>135 000,00</u> |
| Loppusumma | <u>150 000,00</u> |

Pitkäaikaiset lainat**TOSITE LT4; liitteenä lainan saldovahvistus**

Laina Oolannin osuuspankilta 1.5.2016 päivätyn velkakirjan mukaisesti

| | |
|--|------------------|
| Lainasta erääntyy vuonna 2017 | 16 000,00 |
| Lainasta erääntyy vuonna 2018 | 16 000,00 |
| Lainasta erääntyy vuonna 2019 | 16 000,00 |
| Lainasta erääntyy vuonna 2020 | 16 000,00 |
| Lainasta erääntyy vuonna 2021 | 16 000,00 |
| Seuraavien 5 vuoden kuluessa erääntyvä osuus | <u>80 000,00</u> |
| | |
| Lainasta erääntyy vuonna 2022 | 16 000,00 |
| Lainasta erääntyy vuonna 2023 | 10 000,00 |
| Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä osuus | <u>26 000,00</u> |

Annetut vakuudet**TOSITE LT5; liitteenä Oolannin Osuuspankin vakuusvahvistus**

| Kiinteistökiinnitykset | Alussa | Muutos | Lopussa |
|---|--------------|--------|--------------|
| Kiinteistökiinnitys 1084-1087 haltija: Oolannin Osuuspankki | 120 000,00 € | 0,00 € | 120 000,00 € |
| Kiinteistökiinnitykset 1955-1958 haltija: Yhtiön omassa hallussa | 80 000,00 € | 0,00 € | 80 000,00 € |

Kiinteistökiinnityksistä 120 000 euroa on 106 000 euron lainan vakuutena. Vakuudet esitetään enintään vastuun määräisenä.

Taseen ulkopuoliset taloudelliset sitoumukset**TOSITE LT6**

Tilikauden aikana joulukuussa 2016 allekirjoitettiin Julkisivremontti Oy:n kanssa sopimus julkisivremonnista, joka toteutetaan keväällä 2017. Urakan hinnaksi on sovittu 4 miljoonaa euroa.

Yhtiölle on määrätty rakentamisvastuu parkkipaikoille 170 000 euroa.

Kiinteistöinvestoinnin arvonnisäveron palautusvastuu

| | | | | | |
|------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tarkistusvuosi | 2010 | 2011-2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Käyttö alv-toimintaan | 100 % | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Vähennyksen määrä | 100 000,00 | | | | |
| Tarkistusvastuun määrä | | 0 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |

Palautusvastuu on laskettu enimmäismääräisenä oletuksella, että kiinteistö otettaisiin kokonaan arvonnisäverotuksessa vähennyskelvottomaan käyttöön.